



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Sipio Aurora R. A., nell'Esecuzione Immobiliare 59/2023 del R.G.E.

promossa da



contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Polla (SA) - Vico Pantano A.....	4
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Polla (SA) - Via Pantano, 8.....	4
Lotto 1	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità.....	13
Confini.....	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	144
Dati Catastali.....	14
Precisazioni.....	15
Patti.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	20
Elenco allegati.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1	22
Lotto 2	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 59/2023 del R.G.E.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Polla (SA) - Vico Pantano A.....	26
Bene N° 2 - Capannone ubicato a Polla (SA) - Via Pantano, 8.....	26



All'udienza del 09/10/2024, la sottoscritto Arch. Di Sipio Aurora Rosa Anna, con studio in Via Rocco Scotellaro, 139 - 85044 - Lauria (PZ), email adisipio@libero.it, PEC arch.auroradisipio@archiworldpec.it; Tel. 0973 626013, Fax 0973 626013, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

■ Bene N° 1 - Villetta ubicata a Polla (SA) ■

■ Bene N° 2 - Capannone ubicato a Polla (SA) ■

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A POLLA (SA) - VICO PANTANO - VICO A

Il bene censito è rappresentato da una villetta monofamiliare articolata su tre piani ed è situato nel Comune di Polla (SA), individuato catastalmente al fg ■. Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente (All. 4), l'edificio ricade in "Ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare (Art. 44.2 N.T.A.) del vigente Piano Urbanistico Comunale".

Tali ambiti urbani totalmente sono caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale anche con la presenza di servizi, formati prevalentemente o in attuazione di piani di lottizzazione o per effetto di interventi diretti nelle aree limitrofe al centro abitato, anche in conseguenza del sisma del 1980.

L'impianto urbanistico, tuttavia, anche nelle zone prevalentemente sature, presenta una carente organizzazione nel rapporto tra spazi edificati e trama viaria che incide negativamente sul potenziale ruolo strutturante, sotto il profilo sia morfologico che funzionale, del sistema degli spazi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POLLA (SA) - VIA PANTANO, 8

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Polla (SA) ed è costituito da un magazzino classificato C/2, realizzato in struttura metallica con annesso piazzale destinato a parcheggio autotrasporti. Tale bene è individuato catastalmente al fg ■ ed ha una consistenza di mq 366, su piazzale di pertinenza di circa mq 1.000.

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dalla scrivente presso il Comune di Polla (SA) e riportato in allegato (All 4), il bene ricade in "Ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare (Art. 44.2 N.T.A.) del vigente Piano Urbanistico Comunale".



Tali ambiti urbani totalmente sono caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale anche con la presenza di servizi, formatisi prevalentemente o in attuazione di piani di lottizzazione o per effetto di interventi diretti nelle aree limitrofe al centro abitato, anche in conseguenza del sisma del 1980.

L'impianto urbanistico, tuttavia, anche nelle zone prevalentemente sature, presenta una carente organizzazione nel rapporto tra spazi edificati e trama viaria che incide negativamente sul potenziale ruolo strutturante, sotto il profilo sia morfologico che funzionale, del sistema degli spazi pubblici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Polla (SA) -





Planimetria di u.i.u. in Comune di PALLA

civ. [REDACTED]



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 23
n. 522 sub. ...

RISERVATO ALL'UFFICIO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a seguente esecutato:

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina a nord-est con strada comunale, a sud-est con la part. 522 di proprietà dello stesso esecutato e a sud-ovest con part. 389 di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	410,00mq	454,00mq	1	454,00mq	2,70m	
Totale superficie convenzionale:				454,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				454,00 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura.

Lo stesso è costituito da una villetta unifamiliare su tre piani. All'interno gli ambienti sono distribuiti su piani a diversi livelli. Sostanzialmente, si individuano tre diversi appartamenti, ognuno con ingresso indipendente sia dall'interno che dall'esterno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/1997 al 21/11/2024		Catasto Fabbricati F. [REDACTED] Categoria A7 Cl.1. Cons. 8,5 vani Superficie catastale 231 mq Rendita € 1.009,67 Graffato T-2

Il titolare catastale corrisponde al proprietario reale del bene. La consistenza effettiva è valutata in mq 454.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
				Polla (SA)	A7	1	8,5 vani	231 mq	1.009,67 €		T-2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale relativamente alla distribuzione interna ed alla superficie complessiva.

In particolare, le planimetrie catastali del piano terra e del piano secondo sottotetto non trovano corrispondenza nello stato di fatto riscontrato in fase di sopralluogo.

Nello specifico:

- al piano terra, l'ambiente individuato come cantina-legnaia ha una diversa destinazione e distribuzione. Dalla vetrata d'ingresso si accede ad una zona giorno con cucina. Da quest'ultima si accede ad un disimpegno che, da una parte dà verso un ripostiglio ed un bagno con superficie maggiore a quella individuata in planimetria, dall'altra porta ad un corridoio che conduce ad una scala interna che si collega al piano primo.
- al piano secondo sottotetto, la soffitta ha una diversa distribuzione degli ambienti. Da una scala interna si accede ad una zona giorno con un soggiorno sul quale affaccia una cucina ed un bagno con antibagno. Salendo un dislivello di cm 0,50 circa si raggiunge la zona notte comprendente due camere da letto ed un ampio bagno. Quanto descritto è stato evidenziato nelle planimetrie riportate di seguito ed è riscontrabile dalla documentazione fotografica prodotta e riportata in allegato (ALL. 1).

PRECISAZIONI

Il bene individuato è divisibile in 3 appartamenti autonomi. Difatti, ogni piano ha ingresso indipendente dall'interno e dall'esterno.

PATTI

Il bene de quo è interessato da un contratto di locazione ad uso commerciale stipulato il 28/05/2020 tra l'esecutato e la [REDACTED]

Con tale contratto, l'esecutato cede in locazione parte del fabbricato de quo, precisamente gli ambienti posti al piano terra, insieme al bene 2 identificato come lotto 2.

In allegato si riportano i contratti di locazione citati (All. 5).

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, così come verificato in fase di sopralluogo, si presenta in buono stato conservativo. E' rifinito in ogni sua parte con materiali di qualità pregevole ed in ottimo stato di manutenzione.

PARTI COMUNI

Non si individuano parti comuni, trattandosi di villino unifamiliare.

Tuttavia, occorre specificare che la [REDACTED] su cui insiste il fabbricato è in parte utilizzata come piazzale di pertinenza a servizio del bene 2 della stessa procedura esecutiva.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene non ricadono diritti di servitù, censo, livello e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato che ci occupa è realizzato con struttura in cemento armato e copertura a falde, ricoperta con tegole. Gli infissi esterni sono in alluminio-legno con portone principale in legno. Gli infissi interni sono in legno. I pavimenti sono prevalentemente in grès porcellanato. Le scale sono rivestite in marmo al primo e al secondo piano, mentre al terzo piano sono rivestite in legno e protette da moquette.

In generale, le rifiniture sono di buona qualità e gli ambienti si presentano in discreto stato di conservazione. L'appartamento è dotato di tutti gli impianti necessari: idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dall'esecutato e dal figlio non esecutato.

Il Piano Terra è occupato dalla [REDACTED], figlio dell'esecutato, con Contratto di Locazione registrato in Sala Consilina (SA) il 28 Maggio 2020 e riportato in allegato (All 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 24/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Salerno il 24/10/2023
Reg. gen. 43660 - Reg. part. 35154
[REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Si specifica quanto riportato nella CHECK LIST allegata: dall'esame della documentazione in atti risulta quale creditore iscritto la [REDACTED] ipoteca volontaria n. [REDACTED] del 16 Novembre 2009, gravante il diritto di proprietà 1/1 sul bene 1, derivante da concessione a garanzia del mutuo stipulato in data 5 Dicembre 2012, contro [REDACTED] Relativamente a tale formalità non risulta depositata la notifica ex art. 498 c.p.c.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene de quo è individuato catastalmente al [REDACTED] del Comune di Polla (SA). Pertanto, esso ricade in "Ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare" (Art. 44.2 N.T.A.) del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 27/7/2024, pubblicata sul BURC della Regione Campania n.56 del 12/08/2024, come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione di stima (All. 4).

In base alla documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Polla (SA), il fabbricato è corrispondente ai grafici presentati per richiesta di "Variante per il sovrizzo della falda posteriore della copertura" alla [REDACTED] relativa alla part. [REDACTED], presentata il 24 Febbraio 1991. Si specifica che non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polla (SA) la citata Concessione Edilizia (All. 4), nè la Concessione di Variante.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985, in base alla documentazione rinvenuta presso l'ufficio tecnico del Comune di Polla (SA). La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta dotato di certificato di agibilità.

In base alla documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Polla (SA), il fabbricato è corrispondente ai grafici presentati per richiesta di "Variante per il sovrizzo della falda posteriore della copertura" alla [REDACTED] presentata il 24 Febbraio 1991. Tuttavia, si specifica che non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polla (SA) la citata Concessione Edilizia (All. 4), nè la Concessione di Variante.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sul bene de quo non sussistono vincoli ed oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

[REDACTED] Bene N° 2 - Capannone ubicato a Polla (SA) - [REDACTED]





COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene confina a sud-est e a sud-ovest con strada comunale e a nord-est con la particella 522 di proprietà dello stesso esecutato e a nord con la particella 388 di diversa proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	242,00 mq	366,00 mq	1	366,00 mq	5,50 m	terra
Totale superficie convenzionale:				366,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				366,00 mq		

Il bene è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/1997 al 25/04/2012		Catasto Terreni Fg. 23, Part. [redacted] (SA)
Dal 25/04/2012 al 21/08/2012		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. [redacted] (SA) Categoria C2 Cl. 6, Cons. 250 Rendita € 619,75 Piano Terra
Dal 21/08/2012 al 21/08/2013		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. [redacted] (SA) Categoria C2 Cl. 3, Cons. 242 Rendita € 374,95 Piano Terra
Dal 21/08/2013 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. [redacted] (SA) Categoria C2 Cl. 3, Cons. 242 Superficie catastale 366 mq Rendita € 374,95 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 21/11/2024		Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. [redacted] (SA) Categoria C2 Cl. 3, Cons. 242 Superficie catastale 366 mq Rendita € 374,95 Piano Terra

La particella deriva dalla part. 599 catasto fabbricati, di proprietà dell'esecutato

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	[redacted]	[redacted]		Polla (SA)	C2	3	242	366 mq	374,95 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Si precisa che il bene deriva dalla particella 599 del Catasto terreni, oggi area di pertinenza del bene de quo.

PATTI

Il bene di cui trattasi è interessato da un contratto di locazione ad uso commerciale stipulato il 28/05/2020 tra l'esecutato e la [REDACTED] ed aggiornato il 13/08/2023.

Con tale contratto, l'esecutato cede in locazione il bene suddetto e parte del fabbricato individuato come BENE 1 nella procedura che ci occupa. In allegato si riportano i contratti di locazione citati (All. 5).

STATO CONSERVATIVO

Da quanto potuto riscontrare in fase di sopralluogo, il bene si trova in buono stato di conservazione. Lo stesso è utilizzato come magazzino-deposito aperto su tre lati.

PARTI COMUNI

Dal bene de quo è possibile accedere alla [REDACTED], individuata come bene 1, lotto 1 dello stesso esecutato, attraverso accesso posto a confine tra le due proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene de quo non ricadono diritti di censo, livello ed usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura che ci occupa è realizzata in acciaio, aperta su tre lati e poggiante su asfalto. La copertura stessa è in acciaio. Il bene è utilizzato come magazzino-deposito a servizio dell'attività di autotrasporti che conduce la locazione dello stesso bene.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla Società di Autotrasporti [REDACTED], figlio dell'esecutato, in base a Contratto di Locazione registrato in Sala Consilina (SA) il 28 Maggio 2020 ed aggiornato il 13/08/2023, riportati in allegato (All 5).

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Salerno aggiornate al 24/10/2023, riportate in atti, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento**



NORMATIVA URBANISTICA

Il bene de quo è individuato catastalmente al foglio [REDACTED] Comune di Polla (SA). Pertanto, esso ricade in "Ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare" (Art. 44.2 N.T.A.) del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 27/7/2024, pubblicata sul BURC della Regione Campania n.56 del 12/08/2024, come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione di stima (All. 4).

Nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Polla (SA) non vi è riscontro di atti autorizzativi del bene de quo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985, in base alla documentazione rinvenuta presso l'ufficio tecnico del Comune di Polla (SA). La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Si specifica a riguardo che del bene de quo non è stato possibile rinvenire alcuna documentazione tecnica autorizzativa presso l'ufficio tecnico del Comune di Polla (SA). L'unico documento che cita una struttura metallica è una "Diffida ...dall'intraprendere l'esecuzione dei lavori dichiarati con D.I.A. prot. n. 0006107 del 06/06/2008, pena l'applicazione delle sanzioni previste per legge", a firma del Responsabile dell'Area Tecnica, [REDACTED]. Tale documento, con allegata D.I.A. è riportato in allegato (ALL. 4).



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Villetta ubicata a Polla (SA) - Vico Pantano - Vico A**

Il bene censito è rappresentato da una villetta monofamiliare articolata su tre piani ed è situato nel Comune di Polla (SA). Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente (All. 4), l'edificio ricade in "Ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare (Art. 44.2 N.T.A.) del vigente Piano Urbanistico Comunale". Tali ambiti urbani totalmente sono caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale anche con la presenza di servizi, formati prevalentemente o in attuazione di piani di lottizzazione o per effetto di interventi diretti nelle aree limitrofe al centro abitato, anche in conseguenza del sisma del 1980. L'impianto urbanistico, tuttavia, anche nelle zone prevalentemente sature, presenta una carente organizzazione nel rapporto tra spazi edificati e trama viaria che incide negativamente sul potenziale ruolo strutturante, sotto il profilo sia morfologico che funzionale, del sistema degli spazi pubblici. Il bene si presenta in ottimo stato di conservazione ed è rifinito in ogni sua parte con materiali di buona qualità. Lo stesso ha una comoda distribuzione degli ambienti ed è facilmente divisibile in 3 diversi appartamenti autonomi, con accesso indipendente dall'esterno. Lo spazio abitabile è, attualmente, articolato su 3 diversi piani che distribuiscono gli ambienti su livelli sfalsati tra la zona giorno e la zona notte. I servizi igienici sono efficienti, spaziosi e funzionali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. [REDACTED], Zc. Polla (SA), Categoria A7, Graffato T-2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 283.917,98

Catastralmente il fabbricato ha una consistenza di 8,5 vani. Di fatto, gli ambienti si articolano su tre piani che occupano una superficie lorda di mq 454. Nella struttura si possono individuare tre distinti appartamenti. Al piano terra si accede in un ambiente unico, destinato a soggiorno cucina che accede ad un disimpegno da cui si diramano una stanza utilizzata come ripostiglio, un comodo bagno e un corridoio che porta alla scala che conduce al piano primo. Complessivamente il piano occupa una superficie di mq 85 circa.

Al piano primo vi è un ampio soggiorno, una cucina abitabile, un salottino ed un comodo bagno. Dal soggiorno si raggiunge una scala che porta ad un livello più alto dove si articola la zona notte, con tre camera da letto ed un bagno. Il piano primo occupa una superficie complessiva di mq 202 circa.

Al piano secondo si accede dal dislivello del piano primo che conduce anche al secondo piano attraverso una scala. Anche su questo livello la zona giorno è a quota inferior rispetto alla zona notte. Nella zona giorno vi è un soggiorno con camino, una cucina abitabile, un bagno. Nella zona notte, sottotetto, vi sono due comode camera da letto ed un ampio bagno. Complessivamente, il piano occupa una superficie di mq 167 circa.

Gli stessi appartamenti, così come individuati, hanno accesso indipendente dall'esterno.

Si specifica che la consistenza determinata, in mq 454, scaturisce dalla superficie misurata sulla base delle planimetrie catastali e dalla situazione del bene riscontrata in fase di sopralluogo.

Per la stima del bene, la scrivente ha considerato le sue condizioni, così come riscontrato in fase di sopralluogo; quindi ha considerato l'andamento del mercato immobiliare nella zona d'interesse, prendendo in esame gli ultimi valori utili riportati presso l'Agenzia delle Entrate ed effettuato diverse simulazioni di vendita facendo riferimento alle Agenzie più attive sul mercato immobiliare.

Pertanto, il valore al metro quadro è scaturito dalla media matematica di tutti i valori probabili individuati.

Non avendo individuato presso il Comune di Polla (SA) il titolo abilitativo che legittima il bene, la sottoscritta ritiene opportuno detrarre gli oneri necessari per sanare eventuali abusi edilizi, al momento non quantificabili.

Per quanto sopra specificato, la scrivente ha ritenuto opportuno ipotizzare un **valore del bene ridotto del 25% e pari a € 212.939,00.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - villetta Polla (SA) - [REDACTED]	454,00 mq	625,37 €/mq	€ 283.917,98	100,00%	€ 283.917,98
Valore di stima:					€ 283.917,98 - 25% = € 212.939,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Polla (SA) - [REDACTED]

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Polla (SA) ed è costituito da un magazzino classificato C/2, realizzato in struttura metallica con annesso piazzale destinato a parcheggio autotrasporti. Tale bene è individuato catastalmente al [REDACTED] ed ha una consistenza di mq 366., su piazzale di pertinenza di circa mq 1.000. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dalla scrivente presso il Comune di Polla (SA) e riportato in allegato (All 4), il bene ricade in "Ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare (Art. 44.2 N.T.A.) del vigente Piano Urbanistico Comunale". Tali ambiti urbani totalmente sono caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale anche con la presenza di servizi, formati prevalentemente o in attuazione di piani di lottizzazione o per effetto di interventi diretti nelle aree limitrofe al centro abitato, anche in conseguenza del sisma del 1980. L'impianto urbanistico, tuttavia, anche nelle zone prevalentemente sature, presenta una carente organizzazione nel rapporto tra spazi edificati e trama viaria che incide negativamente sul potenziale ruolo strutturante, sotto il profilo sia morfologico che funzionale, del

sistema degli spazi pubblici. Il bene, attualmente, è utilizzato come deposito dalla Società di trasporti che ne gestisce la locazione.

Identificato al catasto **Fabbricati - Fg. [REDACTED], Zc. Polla (SA), Categoria C2**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 140.653,80

Per la stima del bene, la scrivente ha considerato le sue condizioni, così come riscontrato in fase di sopralluogo; quindi ha considerato l'andamento del mercato immobiliare nella zona d'interesse, prendendo in esame gli ultimi valori utili riportati presso l'Agenzia delle Entrate ed effettuato diverse simulazioni di vendita facendo riferimento alle Agenzie più attive sul mercato immobiliare.

Pertanto, il valore al metro quadro è scaturito dalla media matematica di tutti i valori probabili individuati. Non avendo individuato presso il Comune di Polla (SA) il titolo abilitativo che legittima il bene, sarà opportuno detrarre gli oneri necessari per sanare eventuali abusi edilizi, al momento non quantificabili.

In considerazione di ciò, la scrivente ha ipotizzato **una riduzione del valore determinato pari al 25%, attribuendo al bene un valore pari a € 105.490,35.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Capannone Polla (SA) - Via Pantano, 8	366,00 mq	384,30 €/mq	€ 140.653,80	100,00%	€ 140.653,80
Valore di stima:					€ 140.653,80 - 25% = € 105.490,35

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Relativamente ai beni de quo non è stato possibile reperire il titolo abilitativo presso il Comune di Polla (SA).

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lauria, li 11/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Sipio Aurora Rosa Anna



ELENCO ALLEGATI:
ASTE GIUDIZIARIE®

- ✓ N° 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DA SOPRALLUOGO

(Aggiornamento al 09/01/2025)

- ✓ N° 2 INDIVIDUAZIONE BENI e VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI

(Aggiornamento al 21/11/2024)

- ✓ N° 3 DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA ESECUTATI

(Aggiornamento al 22/10/2024)

- ✓ N° 4 CONCESSIONE EDILIZIA e DOCUMENTAZIONE TECNICA ACQUISITA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI POLLA (SA)

(Aggiornamento al 27/11/2024)

- ✓ N° 5 CONTRATTI DI LOCAZIONE

- ✓ N° 6 VALUTAZIONI IMMOBILIARI PER STIMA BENI

- ✓ N° 7 TITOLI DI PROPRIETA'

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta ubicata a Polla (SA) -

Il bene censito è rappresentato da una villetta monofamiliare articolata su tre piani ed è situato nel Comune di Polla (SA). Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente (All. 4), l'edificio ricade in "Ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare (Art. 44.2 N.T.A.) del vigente Piano Urbanistico Comunale". Catastralmente ha una consistenza di 8,5 vani. Di fatto, gli ambienti si articolano su tre piani che occupano una superficie lorda di mq 454. Si possono individuare tre distinti appartamenti. Al piano terra vi è un ambiente unico destinato a soggiorno cucina che accede ad un disimpegno da cui si diramano una stanza utilizzata come ripostiglio, un comodo bagno e un corridoio che porta alla scala che conduce al piano primo. Complessivamente il piano occupa una superficie di mq 85 circa.

Al piano primo vi è un ampio soggiorno, una cucina abitabile, un salottino ed un comodo bagno. Dal soggiorno si raggiunge una scala che porta ad un livello più alto dove si articola la zona notte con tre camera da letto ed un bagno. Il piano primo occupa una superficie complessiva di mq 202 circa.

Al piano secondo si accede dal dislivello del piano primo che conduce al secondo piano attraverso una scala. Anche su questo livello la zona giorno è a quota inferior rispetto alla zona notte. Nella zona giorno vi è un soggiorno con camino, una cucina abitabile, un bagno. Nella zona notte, sottotetto, vi sono due comode camera da letto ed un ampio bagno. Complessivamente, il piano occupa una superficie di mq 167 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg, Zc. Polla (SA), Categoria A7, Graffato T-2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Il bene de quo è individuato catastalmente al foglio 23, part 522 del Comune di Polla (SA). Pertanto, esso ricade in "Ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare" (Art. 44.2 N.T.A.) del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 27/7/2024, pubblicata sul BURC della Regione Campania n.56 del 12/08/2024, come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione di stima (All. 4). In base alla documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Polla (SA), il fabbricato è corrispondente ai grafici presentati per richiesta di "Variante per il sovrizzo della falda posteriore della copertura" alla relativa alla part, presentata il 24 Febbraio 1991. Si specifica che non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polla (SA) la citata Concessione Edilizia (All. 4), né la Concessione di Variante.



• **Bene N° 2 - Capannone ubicato a Polla (SA) -** [REDACTED]

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Polla (SA) ed è costituito da un magazzino classificato C/2, realizzato in struttura metallica con annesso piazzale destinato a parcheggio autotrasporti. Tale bene è individuato catastalmente al [REDACTED] ed ha una consistenza di mq 366., su piazzale di pertinenza di circa mq 1.000. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dalla scrivente presso il Comune di Polla (SA) e riportato in allegato (All 4), il bene ricade in "Ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare (Art. 44.2 N.T.A.) del vigente Piano Urbanistico Comunale". Tali ambiti urbani totalmente sono caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale anche con la presenza di servizi, formatisi prevalentemente o in attuazione di piani di lottizzazione o per effetto di interventi diretti nelle aree limitrofe al centro abitato, anche in conseguenza del sisma del 1980. L'impianto urbanistico, tuttavia, anche nelle zone prevalentemente sature, presenta una carente organizzazione nel rapporto tra spazi edificati e trama viaria che incide negativamente sul potenziale ruolo strutturante, sotto il profilo sia morfologico che funzionale, del sistema degli spazi pubblici.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. [REDACTED] Zc. Polla (SA), Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Il bene de quo è individuato catastalmente [REDACTED] del Comune di Polla (SA). Pertanto, esso ricade in "Ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare" (Art. 44.2 N.T.A.) del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 27/7/2024, pubblicata sul BURC della Regione Campania n.56 del 12/08/2024, come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione di stima (All. 4). Nella documentazione tecnica acquisita presso il Comune di Polla (SA) non vi è atto autorizzativo del bene de quo.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 59/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Polla (SA) - [REDACTED]		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipo di immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - [REDACTED] Zc. Polla (SA), Categoria A7, Graffato T-2	Superficie	454,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato, così come verificato in fase di sopralluogo, si presenta in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	<p>Il bene censito è rappresentato da una villetta monofamiliare articolata su tre piani ed è situato nel Comune di Polla (SA). Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente (All. 3), l'edificio ricade in "Ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare (Art. 44-2 N.T.A.) del vigente Piano Urbanistico Comunale". Tali ambiti urbani totalmente sono caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale anche con la presenza di servizi, formati prevalentemente o in attuazione di piani di lottizzazione o per effetto di interventi diretti nelle aree limitrofe al centro abitato, anche in conseguenza del sisma del 1980.</p> <p>Catastralmente ha una consistenza di 8,5 vani. Di fatto, gli ambienti si articolano su tre piani che occupano una superficie lorda di mq 454. Si possono individuare tre distinti appartamenti. Al piano terra vi è un ambiente unico destinato a soggiorno cucina che accede ad un disimpegno da cui si diramano una stanza utilizzata come ripostiglio, un comodo bagno e un corridoio che porta alla scala che conduce al piano primo. Complessivamente il piano occupa una superficie di mq 85 circa.</p> <p>Al piano primo vi è un ampio soggiorno, una cucina abitabile, un salottino ed un comodo bagno. Dal soggiorno si raggiunge una scala che porta ad un livello più alto dove si articola la zona notte con tre camera da letto ed un bagno. Il piano primo occupa una superficie complessiva di mq 202 circa.</p> <p>Al piano secondo si accede dal dislivello del piano primo che conduce al secondo piano attraverso una scala. Anche su questo livello la zona giorno è a quota inferior rispetto alla zona notte. Nella zona giorno vi è un soggiorno con camino, una cucina abitabile, un bagno. Nella zona notte, sottotetto, vi sono due comode camera da letto ed un ampio bagno. Complessivamente, il piano occupa una superficie di mq 167 circa.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato e dal figlio non esecutato. Il Piano Terra è occupato [REDACTED] in base al Contratto di Locazione registrato in Sala Consiliare (SA) il 28 Maggio 2020 e riportato in allegato (All 5).		

Bene N° 2 - Capannone			
Ubicazione:	Polla (SA) [REDACTED]		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg [REDACTED] Zc. Polla (SA), Categoria C2	Superficie	366.00 mq
Stato conservativo:	Da quanto potuto riscontrare in fase di sopralluogo, il bene si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Polla (SA) ed è costituito da un magazzino classificato C/2, realizzato in struttura metallica con annesso piazzale destinato a parcheggio o autotrasporti. Tale bene è individuato catastalmente al [REDACTED] ed ha una consistenza di mq 366, su piazzale di pertinenza di circa mq 1.000.</p> <p>In base al Certificato di Destinazione Urbanistica acquisito dalla scrivente presso il Comune di Polla (SA) e riportato in allegato (All 4), il bene ricade in "Ambiti urbani con tessuti parzialmente compiuti da consolidare (Art. 44.2 N.T.A.) del vigente Piano Urbanistico Comunale". Tali ambiti urbani totalmente sono caratterizzati dalla prevalente funzione residenziale anche con la presenza di servizi, formati prevalentemente o in attuazione di piani di lottizzazione o per effetto di interventi diretti nelle aree limitrofe al centro abitato, anche in conseguenza del sisma del 1980. L'impianto urbanistico, tuttavia, anche nelle zone prevalentemente sature, presenta una carente organizzazione nel rapporto tra spazi edificati e trama viaria che incide negativamente sul potenziale ruolo strutturante, sotto il profilo sia morfologico che funzionale, del sistema degli spazi pubblici.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A POLLA (SA) - VICO PANTANO A

Trascrizioni

• **Pignoramento**

Formalità a carico della procedura

- Si specifica quanto riportato nella CHECK LIST allegata: dall'esame della documentazione in atti risulta quale creditore iscritto la [REDACTED], ipoteca volontaria n. [REDACTED] del 16 Novembre 2009, gravante il diritto di proprietà 1/1 sul bene 1, derivante da concessione a garanzia del mutuo stipulato in data 5 Dicembre 2012, contro [REDACTED]. Relativamente a tale formalità non risulta depositata la notifica ex art. 498 c.p.c.

BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A POLLA (SA) - VIA PANTANO, 8

Trascrizioni

• **Pignoramento**

Formalità a carico della procedura